



rijksuniversiteit
groningen



Hanzehogeschool
Groningen
University of Applied Sciences

Kennishetwerk Krimp Noord-Nederland

Webinar Verhuisbewegingen Noord-Nederland



Op 13 januari 2022 lieten we ons informeren door Martin Tillema, onderzoeker bij het Kadaster, over de verhuisbewegingen de afgelopen 10 jaar naar Noord-Nederland. Professor Tialda Haartsen van de RUG duidde de ontwikkelingen door ze in breder verband te plaatsen met de opdrachten op gebied van klimaat, woningbouw en leefbaarheid in het algemeen.

provinsje fryslân
provincie fryslân 



provincie Drenthe

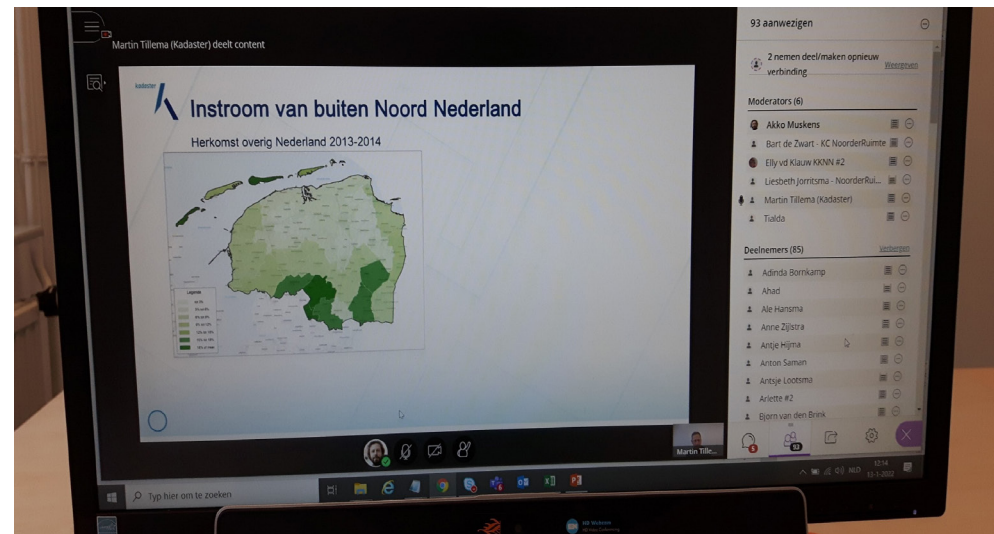
Meer kopers uit de Randstad, kans en dilemma

Het spook van Corona is nog niet verjaagd en daarom was de bijeenkomst van de KKNN wederom virtueel. ‘Verhuisbewegingen’ was het thema van het webinar op donderdag 13 januari. Dat het een thema is dat leeft werd bevestigd door de belangstelling voor de bijeenkomst. Er waren ruim 130 aanmeldingen.

Door Henk Dilling

Wie zijn de kopers van een woning in Noord-Nederland en waar komen ze vandaan? Hoe zit het met de verhuizingen in eigen gemeente of provincie? Moet je beleidsmatig reageren op de verhuisbewegingen? Deze en andere vragen kwamen aan bod in het webinar. Onderzoeker Martin Tillema van het Kadaster schetste de verhuisbewegingen van de laatste tien jaar naar en binnen de regio Noord-Nederland. Jaarlijks zijn er in Groningen, Friesland en Drenthe ongeveer 25.000 kooptransacties. Drenthe is structureel de duurste provincie. Groningen de goedkoopste, ondanks de duurdere woningen in de stad. Onderzoeker Tillema constateerde dat het aantal kopers uit de eigen gemeente in 2019/2020 fors is afgenomen. Vooral in deze jaren is een duidelijke verandering in verhuisstromen te zien.

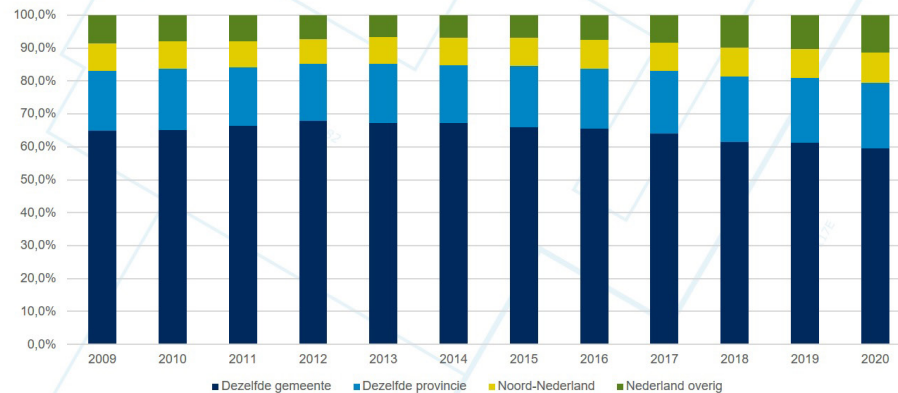
Meer kopers trekken vanuit de Randstad naar Noord-Nederland. Dat zijn ook gezinnen met kinderen, maar ook voor meer dan de helft 55-plussers. In de meeste gevallen zijn het geen “terugkeerders”, mensen die in het Noorden zijn geboren. Een andere constatering is de toegenomen populariteit van de buitengebieden. In 2013-2014 waren het vooral de grotere kernen die in trek waren. Nu zijn ook de kleinere kernen geliefd als woonomgeving. Qua huizen zijn het vooral de 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen die, soms met overwaarde van hun huis in de Randstad, worden gekocht.



Tijdelijk effect?

In het onderzoek is alleen gekeken naar de kooptransacties. Niet naar de bevolkingsontwikkelingen, de uitstroom naar elders in Nederland en naar de huurders op de woningmarkt in de noordelijke regionen. De resultaten van het onderzoek en de ervaringen met verhuisbewegingen werden in kleinere groepen (in break out rooms) besproken. Voor het reflecteren op de onderzoeksresultaten was professor Tialda Haartsen uitgenodigd. De hoogleraar rurale geografie aan de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) vroeg zich af of de trek naar het Noorden een trend is of een tijdelijk effect van de krapte op de woningmarkt in West-Nederland. 'Die krapte zorgt voor een sterkere verspreiding van mensen over de rest van het land. Blijft dat zo? Of gaat de bevolkingsgroei in de komende jaren zich weer concentreren in de stedelijke gebieden als daar meer woningen beschikbaar zijn?'

kadaster **Herkomst van kopers in Noord Nederland**



De babyboom generatie is nu circa 75 jaar. Deze groep gaat de komende 10-20 jaar uit onze bevolking verdwijnen. Dan komen er veel vrijstaande koopwoningen in het noorden vrij. 'Maar daar heb je nu niets aan', stelde de hoogleraar. 'Probleem is dat we nu en in de komende jaren te maken hebben met een krappe woningmarkt en met starters die geen woning kunnen vinden. Je moet natuurlijk voorkomen dat je over tien, vijftien jaar met een overschot op de woningmarkt zit. Maar tien tot vijftien jaar wachten is lang... Wat doe je op de korte termijn en wat doe je op de lange termijn? Een dilemma.'

'Gebieden die nu al sterk vergrijsd zijn krijgen met een extra vergrijzing te maken door deze instroom.'

Verdringing en verbinding

In de discussies werd over diverse kansen en dilemma's gesproken. Er werd ook gesproken over het effect van de Lelylijn op de woningambitie in het Noorden. De Lelylijn heeft een prominente plaats gekregen in het regeerakkoord van Rutte IV. Daarmee is de komst van de spoorlijn tussen Lelystad, Emmeloord, Heerenveen, Drachten en Groningen een stap dichterbij. Er is gesproken over 200.000 extra woningen in relatie tot de Lelylijn. Dat aantal komt naast de plannen voor honderdduizend extra woningen in de komende jaren. Een andere vraag: is er door de instroom van buiten sprake van verdringing van lokale bewoners? En als dat zo is, wat is daar eventueel aan te doen? Als voorbeeld van een poging om verdringing tegen te gaan werd een pilot in Noordwest-Friesland genoemd. Hier probeerde men de lokale woningvraag te koppelen aan het lokale woningaanbod voordat een woning op Funda wordt geplaatst. De praktijk leert dat dit erg moeilijk is. Funda zorgt voor meer kijkers en een hogere prijs. De wil om bijvoorbeeld een starter te helpen is beslist aanwezig, maar voor de verkopende partij is het prijsverschil veel te groot.

'In relatie tot de Lelylijn en de energietransitie is het nu makkelijker om kwalitatieve veranderingen door te voeren. Kijk welke kansen je kunt grijpen nu de omstandigheden gunstig zijn.'



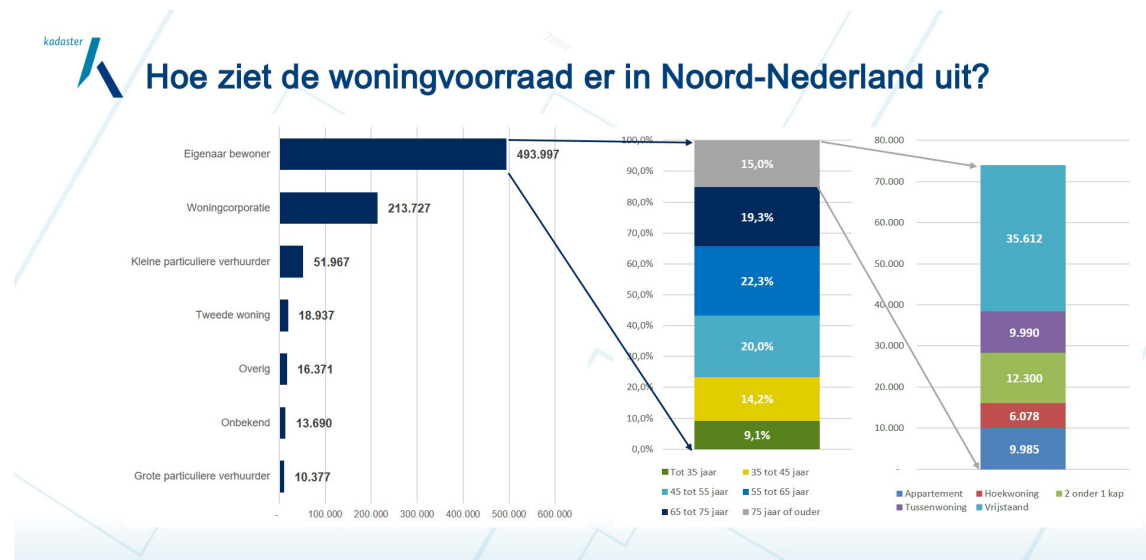
Dilemma:

- > Krappe woningmarkt nu/komende jaren
- > Over circa 15-20 jaar afname vergrijzing, (sterkere) afname bevolking
- > Hoe grijp je nu op een zinvolle manier in zonder in de toekomst een overschot van (bepaalde) woningen op de woningmarkt?

Aandacht was er ook voor de sociale verbinding van 'import' met de woonomgeving. De instroom van buitenaf kan met name in de grotere kernen een boost geven aan het voorzieningenniveau. Vooral de kleinere kernen lopen het risico dat mensen er alleen wonen en niet participeren in het dorpsleven. En dat gaat ten koste van de leefbaarheid.

Bewuster worden van onze kansen!

Dat er minder krimp is dan pakweg tien jaar geleden biedt kansen, zo stelde Elly van der Klauw in haar afsluiting van het webinar. 'In relatie tot de Lelylijn en de energietransitie is het nu makkelijker om kwalitatieve verbeteringen vooral in het verouderde woningbestand door te voeren. Kijk welke kansen je kunt grijpen nu de omstandigheden gunstig zijn. En denk ook ook aan de zeespiegelstijging die op termijn kansen biedt. Het is minder verstandig om in het lager gelegen West-Nederland enorm veel bij te gaan bouwen. Bepaalde delen van Noord-Nederland kunnen daar op anticiperen. Al met al denk ik dat we ons nog veel bewuster moeten worden van onze kansen.'



Het Kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland is een gezamenlijk initiatief van de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool Groningen op verzoek van de drie noordelijke provincies. Ons doel is om organisaties die zich bezighouden met demografische transitie en bevolgingskrimp in Noord-Nederland te verbinden, om kennis te delen en om kennis te ontwikkelen door onderzoeksvragen op te halen en die bij de kennisinstellingen uit te zetten.

Presentaties en terugkijken uitzending: <https://www.kennisvoorkrimp.nl/publicaties-over-krimp-noord-nederland/opname-en-verslag-webinar-verhuisbewegingen-noord-nederland>

Meer informatie over het Kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland op onze website: <http://www.kennisnetwerkkrimp.nl>